



**Ejendomsselskabet N.J. Tandrup  
A/S**

Sabroesvej 18, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 21294985

**Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2020

---

**Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S  
Sabroesvej 18  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21294985  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Bestyrelse

Susanne Tandrup  
Lars Gunner Tandrup  
Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen

## Direktion

Lars Gunner Tandrup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.02.2020

## Direktion

**Lars Gunner Tandrup**

## Bestyrelse

**Susanne Tandrup**

**Lars Gunner Tandrup**

**Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 28.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Jens-Ole Bøgild**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 30127

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse, drift og udlejning af fast ejendom, handels-, finansierings- og investeringsvirksomhed og anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.576.060</b>	<b>1.480.316</b>
Personaleomkostninger	1	(50.000)	(50.000)
Af- og nedskrivninger		(391.507)	(391.507)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.134.553</b>	<b>1.038.809</b>
Andre finansielle indtægter		744.738	394.026
Andre finansielle omkostninger		(10.770)	(21.923)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.868.521</b>	<b>1.410.912</b>
Skat af årets resultat	2	(414.500)	(312.086)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.454.021</b>	<b>1.098.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.000.000	216.000
Overført resultat		(13.545.979)	882.826
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.454.021</b>	<b>1.098.826</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		15.140.849	15.532.356
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>15.140.849</b>	<b>15.532.356</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		62.500	62.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.000.000	5.000.000
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>4.062.500</b>	<b>5.062.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.203.349</b>	<b>20.594.856</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.500	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		254.225	115.125
Andre tilgodehavender		260.594	283.787
Periodeafgrænsningsposter		43.280	16.298
<b>Tilgodehavender</b>		<b>595.599</b>	<b>415.210</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.056.116	17.168.244
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.056.116</b>	<b>17.168.244</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>934.475</b>	<b>1.049.297</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.586.190</b>	<b>18.632.751</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.789.539</b>	<b>39.227.607</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		17.325.965	30.871.944
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000.000	216.000
<b>Egenkapital</b>		<b>37.325.965</b>	<b>36.087.944</b>
Udskudt skat		1.719.000	1.638.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.719.000</b>	<b>1.638.000</b>
Deposita		347.719	344.172
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>347.719</b>	<b>344.172</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	635.190
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	104.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	33.000
Skyldig selskabsskat		154.060	129.886
Anden gæld	6	212.795	254.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>396.855</b>	<b>1.157.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>744.574</b>	<b>1.501.663</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.789.539</b>	<b>39.227.607</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	30.871.944	216.000	36.087.944
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(216.000)	(216.000)
Årets resultat	0	(13.545.979)	15.000.000	1.454.021
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>17.325.965</b>	<b>15.000.000</b>	<b>37.325.965</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Gager og lønninger	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

	Ledelses- vederlag 2018/19 kr.	Ledelses- vederlag 2017/18 kr.
Bestyrelse	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	330.900	262.086
Ændring af udskudt skat	81.000	50.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.600	0
	<b>414.500</b>	<b>312.086</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	22.605.995
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.605.995</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.073.639)
Årets afskrivninger	(391.507)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.465.146)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.140.849</b>

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500	5.000.000
Afgange	0	(1.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.500</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.500</b>	<b>4.000.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Polar Silkeborg ApS	Silkeborg	Anpartsselskab	50,0	2.374.476	1.395.257

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	635.190	0
Deposita	0	347.719
	<b>635.190</b>	<b>347.719</b>

#### 6 Anden gæld

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Moms og afgifter	131.413	89.785
Anden gæld i øvrigt	81.382	164.785
	<b>212.795</b>	<b>254.570</b>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tandrup Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Gæld til realkreditinstitutter udgør 0 kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 2.000.000 kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed.

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 15.140.849 kr.

Til sikkerhed for bankgæld i associeret virksomhed er der afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut for tilgodehavende i associeret virksomhed.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associeret virksomheds gæld til Nykredit Realkredit, 4.160.564 kr., pr. 30.09.2019.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, og andre eksterne omkostninger, herunder administrationsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, der afholdes til ledelse og bestyrelse.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger inkl. afskrivninger på foretagne opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af af foretagne opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.